

Е. Г. Кобзик, кандидат экономических наук, доцент
Институт бизнеса БГУ, Минск, Беларусь

ПЕРСПЕКТИВЫ И ОСОБЕННОСТИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

В работе проанализированы основные тенденции, сложившиеся в финансировании строительства жилья в Республике Беларусь, изложены дополнительные меры защиты прав дольщиков от недобросовестных застройщиков, выявлены проблемы и обозначены некоторые пути их решения.

Ключевые слова: *долевое строительство, заказчик, застройщик, инвестиции, финансирование строительства жилья, защита прав дольщиков, прибыль*

A. G. Kobzik, PhD in Economic sciences, Associate Professor
School of Business of BSU, Minsk, Belarus

PROSPECTS AND FEATURES OF SHARED CONSTRUCTION IN THE REPUBLIC OF BELARUS

The article analyzes common trends in house construction financing in the Republic of Belarus. Outlines additional measures to protect the rights of interest holders from unfair builders. Reveals problems and identifies some ways to solve them.

Keywords: *shared construction, customer, builder, investments, house construction financing, protection the rights of interest holders, profit*

Долевое строительство представляет собой привлечение со стороны строительных компаний (застройщиков) средств граждан (дольщиков), за счет которых будет возводиться объект недвижимости. Таким образом, в осуществлении долевого строительства принимает участие не менее двух субъектов хозяйствования, интересы которых следует учитывать в процессе регулирования отношений: дольщики и застройщики.

Дольщик – инвестор, финансирующий процесс строительства объекта недвижимости и заключивший договор о долевом участии со строительной организацией (инвестиционной компанией) или управлением капитального строительства (застройщиком), по условиям которого после ввода в эксплуатацию объект недвижимости переходит в собственность дольщика.

Застройщиком в строительной деятельности является юридическое или физическое лицо (в том числе индивидуальный предприниматель), определяемое в соответствии с действующим законодательством, финансирующее возведение, реконструкцию, реставрацию, ремонт, благоустройство объекта, снос, осуществляющее строительную деятельность самостоятельно с привлечением инженеров (инженерных организаций), с привлечением либо без привлечения для выполнения отдельных видов работ подрядчиков в строительной деятельности на основании заключенных договоров [1].

В свою очередь, государство является опосредованным участником отношений долевого строительства, так как оно заинтересовано в решении вопросов улучшения жилищных условий граждан Республики Беларусь. На данный момент разработано ряд нормативных документов, регулирующих отношения: по привлечению средств граждан в долевое строительство; заключения, исполнения и расторжения договоров долевого строительства; стоимости объектов долевого строительства; установления гарантий защиты прав, интересов и имущества застройщика и дольщика.

Вложение инвестиций в строительство жилья считается выгодным делом, так как цена квадратного метра растет по мере приближения к окончанию строительства (рис. 1).

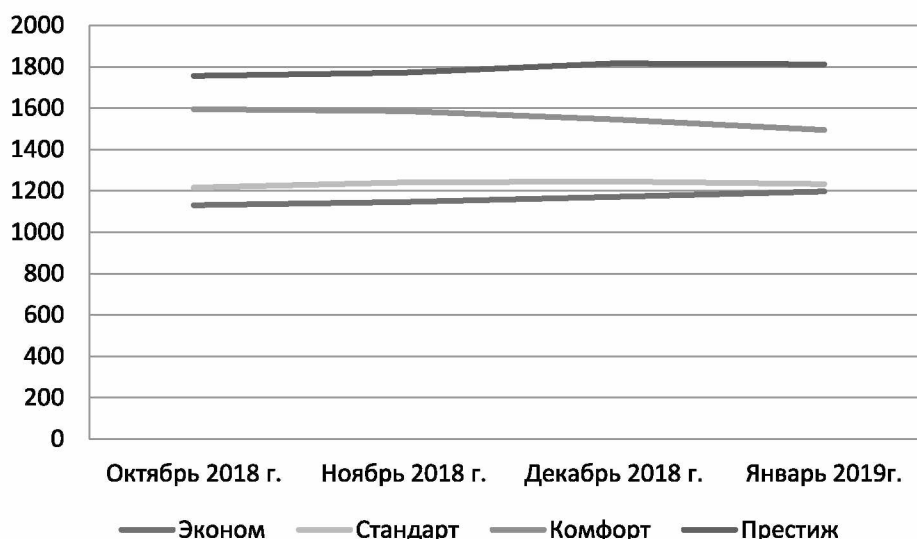


Рис. 1. Средняя стоимость м² в новостройка г. Минска, долл. США

В 2019 году в Беларуси планируется ввести в эксплуатацию 4 000 000 квадратных метров жилья. Объемы финансирования строительства (реконструкции) жилья без учета затрат на инфраструктуру предусмотрены в постановлении Совета Министров Республики Беларусь № 987 в размере 4572 млн р. [2].

Как видно из табл. 1, доля личных средств населения на строительство жилья в ближайшее время увеличится до 67,5 %. Средства республиканского и местных бюджетов составят чуть более 3 %, кредитные ресурсы банков будут постепенно сокращаться, а средства организаций, включая займы и иностранные источники, останутся на уровне 12,15 %.

Таблица 1

**Объем и структура финансирования строительства жилья
(без учета затрат на инфраструктуру) в Республике Беларусь**

Год	Всего млн р.	В том числе							
		средства консолидированного бюджета		кредитные ресурсы банков		средства населения		средства организаций	
		млн р.	уд. вес, %	млн р.	уд. вес, %	млн р.	уд. вес, %	млн р.	уд. вес, %
2019	4572	147,893	3,23	785,57	17,18	3082,832	67,43	555,705	12,16
2020	4882,896	158,98	3,26	834,35	17,09	3296,071	67,5	593,495	12,15

И с т о ч н и к: постановление Совета Министров Республики Беларусь от 29 декабря 2018 г. № 987.

В Республике Беларусь большое внимание уделяется вопросам строительства жилья для граждан, состоящих на учете и нуждающихся в улучшении жилищных условий. С 2013 года

действует механизм строительства жилья на основе госзаказа для льготных категорий граждан. Целью данного механизма является полное освобождение граждан от участия их в инвестиционном процессе, то есть им предоставляется готовое жилье одновременно с кредитными обязательствами. Все связанные со строительством финансовые и административные ресурсы передаются единому государственному заказчику.

В 2019 году запланировано ввести в эксплуатацию 1060 тысяч квадратных метров площади жилых домов для граждан, осуществляющих жилищное строительство с государственной поддержкой. Под жилищным строительством с государственной поддержкой понимается строительство жилых помещений, осуществляемое с использованием льготных кредитов, одноразовых субсидий, кредитов, выданных банками в 2016–2018 годах по ставкам, уменьшенным на 50 % ставки рефинансирования Национального банка, с компенсацией потерь банков за счет средств республиканского бюджета в размере 50 % ставки рефинансирования Национального банка и кредитов, выдаваемых на условиях, определяемых банками, часть процентов и основной долг по которым погашаются за счет субсидий государства [2].

Таблица 2

**Объем и структура финансирования строительства
жилья для многодетных семей в 2019 году**

	Объем финансиро- вания, всего млн р.	В том числе					
		средства местных бюджетов		собственные средства населения		кредитные ресурсы банков	
		млн р.	уд. вес, %	млн р.	уд. вес, %	млн р.	уд. вес, %
Республика Беларусь	948,76	0,6	0,05	238,88	25,18	709,28	74,77
Минская область	166,98	0,6	0,36	41,55	24,88	124,83	74,76
Город Минск	149,9	—		37,83	25,24	112,07	74,76

И с т о ч н и к: постановление Совета Министров Республики Беларусь от 29 декабря 2018 г. № 987.

Таким образом, основная нагрузка финансирования строительства жилья для многодетных семей осуществляется за счет кредитных ресурсов банков.

В постановлении № 987 установлены предельные нормативы стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения, для выдачи льготного кредита в размере: 718 рублей – при кредитовании в соответствии с Указами Президента Республики Беларусь от 6 января 2012 года № 13 «О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений» и от 4 июля 2017 года № 240 «О государственной поддержке граждан при строительстве (реконструкции) жилых помещений»; 940 рублей – при кредитовании в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 2 сентября 1996 года № 346 «О некоторых мерах по развитию жилищного строительства на селе» [2].

Долевое участие в строительстве жилья в последние годы получило широкое распространение в Республике Беларусь. Растет количество граждан, вкладывающих в строительство собственные сбережения, не надеясь на помощь банков или государственную поддержку, так как кредиты на недвижимость продолжают оставаться неподъемными для большинства. Преобладающим источником финансирования строительства жилья являются собственные средства населения. Если в 2012 году они составляли 46,7 %, в 2015 году – 51 %, то в 2019 году их доля увеличится до 67,43 %. Строительные и инвестиционные компании привлекают средства дольщиков (инвесторов), и на эти средства строят жилые дома,

затем квартиры в этих домах переходят в собственность дольщиков. Если проводить сравнение строительства жилья в г. Минске с 2015 годом (планировалось построить 900 тысяч квадратных метров жилья), то следует отметить снижение темпов строительства и продажи жилья (670 тысяч квадратных метров в 2019 году).

Таблица 3

**Стоимость квадратного метра жилья в Минске по количеству
комнат за м² в долевом строительстве жилья, USD [3]**

Месяц и год	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	Многокомнатные
Январь 2019	1276	1168	1125	1053
Январь 2018	1229	1072	1037	972
Январь 2017	1076	1029	978	833
Январь 2016	1162	1081	1005	988
Январь 2015	1607	1504	1432	1350
Январь 2014	1673	1544	1349	1267
Январь 2013	1366	1297	1175	1041
Январь 2012	1257	1182	1145	1298
Январь 2011	1304	1291	1185	985
Январь 2010	1445	1351	1410	1484

Долевое строительство имеет ряд преимуществ: приобретатели жилья имеют возможность оплатить квартиру в рассрочку до окончания строительства; заключая договор с застройщиком, можно выбрать квартиру на подходящем этаже, с желаемой планировкой, ориентацией окон, что не всегда возможно при покупке квартиры на вторичном рынке; по окончании строительства квартиры переходят в собственность граждан-дольщиков; долевое строительство является отличным способом вложения свободных денежных средств, так как цена квадратного метра в доме, на начальном этапе работ, значительно ниже, чем в уже сданном в эксплуатацию.

База новостроек города Минска и пригорода сегодня насчитывает около 65 объектов, которые включают как жилищные комплексы, так и отдельно строящиеся дома. В 2019 год новостройками являются – 42 объекта. В табл. 4 перечислены некоторые из них.

Таблица 4

База новостроек города Минска [3]

Жилой комплекс	Жилой дом
Разинский (м. Грушевка)	Измайловский (2-й пер. Измайловский)
Петровщина (пр. Дзержинского)	Каскад (м. Молодежная)
Вяселка (м. Малиновка)	пер. Горный
ДЗ (м. Кунцевщина)	ул. Олешева (м. Парк Челюскинцев)
Мармелад (м. Уручье)	ул. Шпилевского (м-н Лошица)
Карамель (м. Грушевка)	ул. Голодеда
Уручский 2 (м. Уручье)	ул. Шаранговича
Мегаполис (м. Малиновка)	ул. Белинского
Маяк Минска (м. Восток)	ул. Воронянского
Олимпик парк (м. Кунцевщина)	ул. Купровича

Каталог застройщиков города Минска и пригорода сегодня представляет более 80 компаний, наиболее известные: ОАО «10 УНР-инвест»; группа компаний VIVAInvest; компа-

ния «Айрон»; компания «Артес-Стройинвест»; СООО «Арэса-Сервис»; ООО «БАРЭФ»; ИООО «Белинтерросинвест»; ООО «Белреконструкция»; иностранное предприятие «Влате Групп»; компания «Внешэкономстрой»; «DanaHoldings»; ООО «Датч Стар»; ООО «Группа компаний „Жилстройкомплект“»; ООО «ЗаславльСтройИнвест».

В целях совершенствования правоотношений сторон при долевом строительстве жилья, вводятся новые механизмы защиты прав дольщиков. Речь идет о новом порядке зачисления денежных средств дольщиков в строительство жилых домов. Для дополнительной защиты от недобросовестных застройщиков на специальные счета теперь будут зачисляться средства не только на строительство объекта недвижимости, но и на затраты застройщика, не включенные в сводный сметный расчет стоимости строительства, но относимые на эту стоимость (затраты на регистрацию дома, проценты по кредитам, взятым на проектные работы). Ранее на специальные счета зачислялись средства, направляемые только на строительство, то есть составляющие сметную стоимость объекта. На расчетные счета застройщика шли затраты, не включенные в сводный сметный расчет стоимости, но относимые на эту стоимость, и прибыль застройщика. Согласно действующим нормативным документам, прибыль застройщика теперь будет направляться на его расчетные счета. Кроме того, денежные средства от продажи квартир, построенных за счет собственных средств государственных организаций, будут перечисляться на текущие счета этих организаций, а не в бюджет, как это было ранее.

В соответствии с Указом № 473 «О долевом строительстве» местные исполнительные и распорядительные органы имеют право отдавать предпочтение гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий при заключении договоров создания объектов долевого строительства. При этом по каждому объекту строительства они могут устанавливать долю жилых помещений при заключении договоров, по которым предпочтение должно отдаваться гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий [4].

В Республике Беларусь существует три законных способа строительства жилой недвижимости: долевое строительство, покупка жилищных облигаций, участие в жилищно-строительном кооперативе. Важными вопросами для граждан являются источники финансирования долевого строительства. На сегодня для обеспечения населения доступным и комфортным жильем реализуется Государственная программа «Строительство жилья» на 2016–2020 годы. Указ № 240 «О государственной поддержке граждан при строительстве (реконструкции) жилых помещений» позволил использовать новые финансовые формы. В документе предусмотрен механизм адресного субсидирования жилищного строительства, где в большей мере привлечены ресурсы коммерческих банков, чем бюджетные средства. Бюджет будет субсидировать ставку по снижению кредитной нагрузки. Адресное субсидирование работает следующим образом: гражданам, имеющим право на получение адресной субсидии в порядке очереди в исполкоме предлагают строительство жилья с государственной поддержкой, разъясняя условия и порядок ее предоставления; исполком направляет граждан заключать соответствующий договор на строительство жилья; после заключения договора гражданин обращается в исполком с заявлением и документами о предоставлении ему адресной субсидии; исполком (с учетом состава семьи, жилой площади в собственности) определяет максимальный размер кредита и адресной субсидии и принимает решение о субсидировании; с данным решением гражданин идет в банк для заключения кредитного договора; банк заключает кредитный договор и его копию направляет в исполком; со следующего месяца после выдачи кредита (его части) на основании сведений, предоставляемых ежемесячно банком, исполком перечисляет в банк, предоставивший кредит, субсидию на уплату гражданином части процентов по кредиту; субсидия на погашение основного долга по кредиту перечисляется с месяца начала погашения основного долга по кредиту. В 2018 году было заключено более 9,8 тысяч кредитных договоров по адресному субсиди-

рованию жилья. Объем финансирования составил более 530 млн рублей. Необходимые средства на обслуживание банковских субсидий заложены и в республиканском бюджете 2019 года.

В перспективе можно говорить о системе жилищно-строительных сбережений, которая предусматривает наличие специализированных вкладов в коммерческих банках. Накопительный период может составлять от трех до семи лет, за время которого гражданин обязуется накопить установленную договором сумму – процент от стоимости будущего жилья (не менее 30 %). Определение величины процента будет зависеть от решения банка, в котором гражданин будет кредитоваться. После этого ему выдается кредит на недостающую сумму (70 %) для строительства жилья на период от 15 до 20 лет. Во время накопительного периода гражданин получает определенную поддержку – государственную премию (20 % от учетной ставки, пока денежные средства накапливаются на вкладе), которая призвана компенсировать потери, возможные вследствие инфляционных процессов. На период кредитования ставка по кредиту будет несколько ниже (на 1–2 %), чем ставки на жилищное строительство. Это позволит приблизительно трети граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, решить жилищный вопрос самостоятельно.

Так же одним из перспективных направлений является ипотечное кредитование, которое может заработать к 2020 году, если ставка рефинансирования будет и далее снижаться.

Список использованных источников

1. Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь [Электронный ресурс] : Закон Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З : в ред. Закона Респ. Беларусь, 13 июля 2012, № 419-З // Нац. правовой интернет-портал Респ. Беларусь. – Режим доступа: https://kodeksy-by.com/zakon_rb_ob_arhitekturnoj_gradostroitelnoj_i_stroitelnoj_deyatelnosti/1.htm. – Дата доступа: 27.02.2019.

2. О мерах по выполнению задания на 2019 год по строительству жилых домов, объемах ввода в эксплуатацию и финансирования строительства жилья и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры в 2020 году [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 29 декабря 2018 г. № 987 // Нац. правовой интернет-портал Респ. Беларусь. – Режим доступа: <http://pravo.by/document/?guid=12551&p0=C21800987&p1=1>. – Дата доступа: 27.02.2019.

3. Долевое строительство в Минске [Электронный ресурс] // Твоя столица. Новостройки. – Режим доступа: <https://www.t-s.by/build/>. – Дата доступа: 27.02.2019.

4. О долевом строительстве [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь от 10.12.2018 № 473 // Нац. правовой интернет-портал Респ. Беларусь. – Режим доступа: http://kodeksy-by.com/norm_akt/source-%D0%9F%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0%B8%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D1%82%20%D0%A0%D0%91/type-%D0%A3%D0%BA%D0%B0%D0%B7/473. – Дата доступа: 27.02.2019.